

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016.

IM#51

Madame,  
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

## **AVANT D'ACHETER UNE MAISON CONSIDÉRER SA VALEUR DE REVENTE**

C'est au moment de l'achat que vous devez considérer la valeur de revente de la propriété que vous êtes sur le point d'acheter. Si vous achetez une maison avec une bonne valeur de revente elle devrait être assez facile à vendre quand ce moment surviendra.

## La règle numéro un de la valeur de revente

La règle numéro un à respecter pour avoir une bonne valeur de revente est le choix de l'emplacement. Si vous choisissez votre emplacement dans un emplacement privilégié, il y a de forte chance que cet emplacement conserve ses attraits jusqu'au moment de la revente et de ce fait attire un plus grand nombre d'acheteurs.

Par contre, si vous choisissez un emplacement qui a moins d'attraits, il est possible que votre prix de revente soit inférieur aux autres propriétés autour, attirant, de ce fait, moins d'acheteurs

On m'a raconté qu'il y a de ça quelques années, on avait mis en vente une maison située sur une rue très achalandée, avec un prix qu'on avait déterminé selon les comparables des environs, situées sur des rues avoisinantes beaucoup plus tranquilles. Évidemment, on n'arrivait pas à vendre cette maison, jusqu'au moment où on a diminué le prix demandé. Le propriétaire avait acheté cette maison parce qu'elle était moins chère que toutes les autres maisons à vendre des environs. **Au moment de la revente, Il a dû vendre moins chère.**

Il faut veillez à ce que les caractéristiques attrayantes du quartier ciblé ne soient pas en train de changées. Si vous n'allez pas vous renseignez aux registres de la ville, peut-être vous serez surpris d'apprendre qu'on prévoit bâtir une propriété sur le terrain vacant d'en face afin d'y loger un club de danseuses nues, ce qui influencerait grandement sur votre prix demandé lors de la revente.

## Quels sont les indicateurs de base d'une maison avec une bonne valeur de revente?

Tout d'abord, il faut définir le genre d'acheteurs qui achèterait une telle maison. Ensuite, réfléchir sur le genre de maison que cet acheteur pourrait avoir besoin. Est-ce que votre maison s'enligne avec ces paramètres?

Voici d'autres indications, qui favorisent une bonne valeur de revente :

- **Plus de deux chambres à coucher**

Si presque toutes les maisons du quartier ne possède que 2 chambres à coucher, les propriétaires de maisons avec moins de 3 chambres à coucher n'est probablement pas un inconvénient. Mais ça peut devenir un inconvénient si vous essayer d'attirer un couple, disons. Beaucoup de couples ont besoin d'une chambre d'invité et un bureau, si ce n'est pas un bureau pour chaque occupant. Une maison avec 3 chambres à coucher

ou plus est toujours un meilleur choix pour garantir une meilleure valeur de revente.

- **Plus d'une salle de bain**

Les acheteurs peuvent toujours acheter une maison avec une seule salle de bain, et ils s'attendent à payer beaucoup moins chères, qu'une maison possédant plus d'une salle de bain. Les acheteurs d'une première maison opteront pratiquement toujours pour la maison avec 2 salles de bain même si elle est beaucoup plus dispendieuse qu'une maison avec une seule salle de bain, même si le coût d'installation d'une seconde salle de bain est beaucoup moins dispendieux que la différence de prix entre les deux maisons. En outre, il ne suffit pas d'avoir simplement deux ou plusieurs salles de bain. Une maison sans salle de bain principale subira une diminution de valeur lors de la revente. Une salle de bain principale et une salle d'eau devrait être envisagée si on ne peut se permettre 2 salles de bains.

- **La salle familiale**

Le terme familial est un peu trompeur. La salle familiale est simplement un espace où plusieurs personnes peuvent se réunir. Que ce soit pour recevoir des amis ou organiser une rencontre à l'occasion d'une fête, les acheteurs veulent une pièce supplémentaire qui est spacieuse et informelle. Les jours, de la salle de séjour formelle comme le salon, sont révolus. Aujourd'hui, chaque pièce d'une maison à un objectif précis et parfois même deux objectifs.

- **Espace de rangement et placards**

Ne me demandez pas pourquoi, mais les habitants du 21<sup>ième</sup> siècle ramassent beaucoup trop de choses. Il faut être en mesure d'entreposer ces choses quelque part. Les espaces de rangement et les grands placards sont presque indispensables. Les maisons ne comportant pas beaucoup de pièces de rangement ou possédant de petits placards, sont difficiles à vendre.

- **Un niveau**

Dans les années 1950, les maisons à 2 et mêmes 3 étages étaient à la mode, mais cette tendance s'est inversée. La plupart des acheteurs préfèrent la maison d'un étage, (plain-pied) même s'ils doivent sacrifier un peu sur l'espace de la cour. Les maisons à un niveau sont plus faciles d'accès pour les personnes handicapées. Toutefois, dans un quartier avec un mélange de maisons à deux étages et un étage il faut opter pour la maison à deux étages qui possède une meilleure valeur de revente que la maison à un étage.

- **Garage**

Sauf, si vous habitez dans une maison urbaine qui favorise le transport en commun, vous avez besoin d'un endroit pour garer votre voiture, de préférence 2 places de stationnement. Si c'est un endroit couvert ou un endroit fermé, c'est tant mieux.

- **Bonne fluidité dans la disposition des pièces**

Peu d'acheteurs recherchent des pièces sans communication avec les autres pièces de la maison. Les acheteurs de maisons préfèrent les espaces clairs et aérés avec une continuité d'une pièce à l'autre, et sans avoir de pièces en retrait. Une suite est acceptable, toutefois, de nombreuses familles avec de jeunes enfants ne veulent pas d'une suite des maîtres, séparée des autres chambres.

- **Mises à jour, rénovation**

Une simple amélioration de la propriété peut grandement améliorer la valeur de revente d'une maison. Les deux meilleures pièces à remettre au goût du jour sont la cuisine et les salles de bain. Les acheteurs préfèrent le chauffage central à air pulsé. Certains prêts relatifs à la consommation d'énergie sont habituellement disponibles pour effectuer ce genre d'amélioration au moment de l'achat.

Malgré toutes ces qualités qui peuvent constituer une bonne valeur de revente, il faut voir votre achat à travers les yeux des acheteurs et lors de votre achat, vous êtes bien placé pour regarder votre future propriété et évaluer la valeur de revente qu'elle pourrait représenter quand le moment sera venu de la revendre. Il y a alors deux qualités qu'il est important d'évaluer :

### **Des divisions bien agencées et un bon entretien**

Deux maisons peuvent être comparables en terme du nombre de chambres, du nombre de salles de bains, de la surface habitable en pieds carrés etc. bien qu'une d'elles possède des divisions qui sont bien agencées et un attrait extérieur supérieur que les acheteurs aiment bien tandis que d'autre comparables n'ont pas ces qualités, ou bien une est bien entretenu, tout est bien rangé et les pièces sont bien aménagées alors que d'autres sont en désordre, avec des poils d'animaux domestiques un peu partout, des jouets éparpillés ici et là et plein de vaisselles dans l'évier.

### **Vérifiez l'environnement**

L'emplacement de votre maison et son environnement extérieur sont des facteurs qui influencent la qualité de l'air intérieur. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) vous suggère d'étudier le voisinage.

La maison est-elle située près d'une usine, d'une décharge, de lignes à haute tension ou de tours de télécommunications ? Y a-t-il une végétation dont le pollen est reconnu comme irritant. La maison se trouve-t-elle près d'un terrain de golf (ceux-ci font régulièrement usage de pesticides) ? Le conduit d'admission d'air de la maison est-il situé loin du conduit d'évacuation de votre sècheuse ou de l'entrée d'auto du voisin ? Si vous scruter le quartier depuis peu, interrogez les voisins. Peut-être apprendrez-vous que le propriétaire précédent faisait un usage régulier de pesticides ou que le site a déjà servi de poste d'essence ou de dépotoir.


Pour vous aider dans vos démarches, la SCHL produit divers documents destinés aux personnes souffrant d'allergies, d'asthmes ou de sensibilité à l'environnement. Renseignez-vous par Internet ou en contactant le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

- Centre d'affaires du Québec- 1 800 668-2642
- La [SCHL](#) en ligne pour toutes sortes de questions

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION  
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD